

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einer
Zweifamiliendoppelhaushälfte mit
unterkellierter Garage bebaute Grundstück
in 58791 Werdohl, Im Winkel 18



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 14/24

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025
ermittelt mit rd.

105.000,00 €

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke wurden
zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 208	Zweifamilienhaus, Garage	rd. 97.200,00 €
Flurstück 275	unbebaut, Garten	rd. 7.400,00 €
Flurstück 276	unbebaut, Grünland	rd. 400,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 21
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

20. Mai 2025

Aktenzeichen: 3464

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Zweifamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.5.2	Wohnung EG	15
3.2.5.3	Wohnung OG.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Garage.....	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	19
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
4.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.2	Vergleichswertermittlung	21
4.2.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21

4.2.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	21
4.2.2.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
4.2.2.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	24
4.2.2.5	Vergleichswert	25
4.2.3	Bodenwertermittlung.....	27
4.2.4	Sachwertermittlung	29
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.2.4.3	Sachwertberechnung.....	33
4.2.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	34
4.2.5	Ableitung des Bewertungsteilbereichswerts aus den Verfahrensergebnissen....	41
4.2.6	Wert des Bewertungsteilbereichs A	42
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche	43
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	43
4.3.3	Vergleichswertermittlung	44
4.3.4	Wert des Bewertungsteilbereichs Restfläche	44
4.4	Verkehrswert (Marktwert)	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Verzeichnis der Anlagen	49

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte mit unterkellerten Garage
Objektadresse	Im Winkel 18, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 14/24
Wertermittlungstichtag	06.05.2025
Ortstermin	06.05.2025
Grundbuch	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Werdohl, Blatt 6404, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 25, Flurstück 275 (91 m ²), Flurstück 276 (181 m ²); Flurstück 208 (448 m ²)
Grundstücksfläche	720 m ²
Art des Gebäudes	Zweifamiliendoppelhaushälfte mit unterkellerten Garage
Baujahr des Wohnhauses	1959
Baujahr der unterkellerten Garage	1979
Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus	rd. 317 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) unterkellerte Garage	rd. 39 m ²
Wohnfläche	rd. 117 m ²
Bodenwert Flurstücke 208 + 275	rd. 43.800 €
Bodenwert Flurstück 276	rd. 400 €
Vergleichswert	rd. 101.700 €
Sachwert	rd. 107.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -32.700 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 105.000 €
Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 208: rd. 97.200 € Flurstück 275: rd. 7.400 € Flurstück 276: rd. 400 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 897 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte mit unterkellerter Garage

Objektadresse: Im Winkel 18
58791 Werdohl

Grundbuchangaben: Amtsgericht Altena, Grundbuch von Werdohl, Blatt 6404, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Werdohl, Flur 25, Flurstück 275 (91 m²);
Gemarkung Werdohl, Flur 25, Flurstück 276 (181 m²);
Gemarkung Werdohl, Flur 25, Flurstück 208 (448 m²)

Die Flurstücke sind zusammen 720 m² groß und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 14/24) des Amtsgerichts Altena vom 28.02.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena

Wertermittlungsstichtag: 06.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.04.2025 informiert.

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Miteigentümer, der Mitarbeiter Herr Jung und die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2025
- Beschluss vom 28.02.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025
- Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Grundrisse und Schnitt vom 15.07.1957
- Gebrauchsabnahmeschein vom 19.02.1960
- Einverständniserklärung zur Grenzbebauung der Garage vom 18.11.1978
- Grundrisse und Schnitt der Garage mit Genehmigungsstempel vom 08.03.1979
- Baubeschreibung der Garage vom 08.11.1978
- Flächenberechnungen der Garage vom 08.11.1978
- Prüfbericht der Garage vom 06.03.1979
- Baugenehmigung der Garage vom 13.02.1979
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, NRW 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Immobilienrichtwert vom 01.01.2025, BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 18.03.2025, Stadt Werdohl
- Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 26.03.2025, Stadt Werdohl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 31.03.2025, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 19.03.2025, Stadt Werdohl
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 19.03.2025, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten 17.03.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

18.03.2025, Stadt Werdohl

- Auskunft zum Denkmalschutz vom 19.03.2025, Stadt Werdohl
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Zweifamiliendoppelhaushälfte weist im Unter-/ Kellergeschoss Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung auf. Auch die unterkellerte Garage hat Feuchtigkeitsschäden.

An den Wohnungen und im Treppenhaus besteht Fertigstellungsbedarf (s. Abschnitt 3.2.5). Diese Kosten werden pauschal und marktangepasst unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bei der Wertermittlung in Ansatz gebracht und spiegeln nicht die tatsächlich aufzuwendenden Kosten wider.

Es bestehen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Verfahrensbedingt wird jedoch im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Werdohl (ca. 18.000 Einwohner); Ortsteil Kleinhammer/ Osmecke
berrtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 15 km entfernt), Iserlohn (ca. 30 km entfernt); Hagen (ca. 40 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 50 m Luftlinie entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 10 km entfernt), A 46 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Werdohl (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2 und 3)	in einer Wohnsiedlung südlich von Werdohl; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Kindergärten in Eveking und Pungelscheid, ca. 2 km entfernt; Grundschule in Kleinhammer ca. 2 km entfernt; weiterführende Schulen ca. 3 km und 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen in der Straße; östlich der B 229 gewerbliche Nutzungen; offene, überwiegend 2-geschossige Bauweise; überwiegend Doppelhäuser

Beeinträchtigungen:	Immissionen der B 229 und der Gewerbebetriebe
Topografie:	Hanggrundstück, von der Straße steil abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m
	<u>mittlere Tiefe Flurstück 208 und 275:</u> ca. 35 m
	<u>mittlere Tiefe Flurstück 276:</u> ca. 11 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> gesamt 720 m ²
	<u>Bemerkung:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Einbahnstraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom; Wasser; Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Garage; teils Einfriedung mit Zäunen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl nicht in einem Überschwemmungsbereich.
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg außerhalb verlie-

hener Bergwerksfelder. In den dort vorhandenen Unterlagen ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Werdohl, Blatt 6404 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, Flurstücke 275, 276 und 208:

Der Eigentümer der Parzelle Flur 9 Nr. 270/89 der Steuergemeinde Werdohl hat das Recht, eine Wasserleitung durch die Parzellen Flur 9 Nr. 234/111, 242/111 und 245/112 zu legen und darin für alle Zeiten liegen zu lassen, auch die erforderlichen Reparaturen an ihr vorzunehmen. Zuerst eingetragen am 05. Mai 1900;

ist mit dem belasteten Grundstück von Werdohl Blatt 2521 hierher übertragen.

Eingetragen am 30.05.2016

lfd. Nr. 2, Flurstücke 275, 276 und 208:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungs- und Unterhaltungsrecht) für die Stadt Werdohl. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Juni 1962 eingetragen am 05. Juli 1962;

ist mit dem belasteten Grundstück von Werdohl Blatt 2521 hierher übertragen.

Eingetragen am 30.05.2016

lfd. Nr. 3, Flurstücke 275, 276 und 208:

Der Eigentümer der Parzelle Flur 9 Nr. 270/89 der Steuergemeinde Werdohl hat das Recht, eine Wasserleitung durch die Parzellen Flur 9 Nr. 234/111,

242/111 und 245/112 zu legen und darin für alle Zeiten liegen zu lassen, auch die erforderlichen Reparaturen an ihr vorzunehmen. Zuerst eingetragen am 05. Mai 1900;

ist mit dem belasteten Grundstück von Werdohl Blatt 2521 hierher übertragen.

Eingetragen am 30.05.2016

lfd. Nr. 5, Flurstücke 275, 276 und 208:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen vom 30.12.2024 (Amtsgericht Altena, 05 K 14/24). Eingetragen am 03.01.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Bodenordnungsverfahren nicht bestehen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Werdohl nicht. Ein Baudenkmal liegt nicht in unmittelbarer Nähe.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist planungs-

rechtlich nach § 34 zu beurteilen, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan dort nicht besteht.

sonstige Satzungen:

wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt;
Die Sachverständige geht davon aus, dass sonstige Satzungen nicht bestehen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsanlage „Im Winkel“ ist endgültig hergestellt. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an. Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz können ggf. noch erhoben werden. Eine Ausbauabsicht besteht aber nach dem derzeitigen Investitionsprogramm der Stadt Werdohl nicht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie die Anlagen 5, 6 und 7;

Das Flurstück 208 ist mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Garage mit Abstellraum im Untergeschoss bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich keine zusätzlichen Stellplätze. Das Objekt wird von einem Miteigentümer genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung, die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Un-tersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamiliendoppelhaushälfte, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; angebaut an die linke Doppelhaushälfte
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• Heizungsanlage ca. 7 Jahre alt• Ansonsten sind keine wesentlichen Maßnahmen aufzuführen, da die überwiegenden Maßnahmen der letzten 10 Jahre nicht sachgerecht ausgeführt wurden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Anlagen 5, 6 und 7;

Unter-/ Kellergeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, 2 Räume (nicht fertiggestellt), WC (nicht fertiggestellt), Keller-
räume und Flur

Erdgeschoss:

Treppenhaus,

Wohnung: Wohnzimmer, Küche, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur und Balkon;
Wohnfläche 58,65 m²

Obergeschoss:

Treppenhaus,

Wohnung: Wohnzimmer, Küche, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur und Balkon;
Wohnfläche 58,65 m²

Wohnfläche gesamt: 117,30 m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Innenwände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß sachverständiger Schätzung)
Treppen:	<u>Geschosstreppen</u> Beton mit Steinplatten <u>Treppe zum Dachboden</u> Beton ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, der Hauseingang liegt im Unter-/ Kellergeschoss
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink;

Dachflächen ohne Dämmung;
oberste Geschossdecke ohne Dämmung;
Das GEG verpflichtet zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches über den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2. Dabei ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Die Dämmung der obersten Geschossdecke wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal berücksichtigt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gastherme; ca. 7 Jahre alt; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- die Wohnung im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung EG
- die Wohnung im Obergeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung OG

3.2.5.2 Wohnung EG

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, im Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten im Bad ca. 7/8 hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend Vertäfelung, im Bad Putz mit Anstrich
Balkon:	Balkongeländer: Metall, Bodenbelag: Fliesen

Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, ältere Baujahre; Rollläden vorhanden
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz, einfache Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Dusche, Stand-WC, Waschbecken; ältere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• fehlende Fußleisten• fehlende Zarge einer Tür• nicht sachgerecht angebrachte Deckenvertäfelungen und der Wandbekleidungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5.3 Wohnung OG

Bodenbeläge:	Laminat in Kinderzimmer und Flur, Vinyl im Schlafzimmer, sonst keine Beläge
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten und Putz mit Anstrich, keine Bekleidungen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, keine Bekleidungen
Balkon:	Balkongeländer: Metall, Bodenbelag: Fliesen
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, ältere Baujahre; Rollläden vorhanden
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Zimmertüren aus Holz, Zargen aus Holz, einfache Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> keine sanitären Objekte vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden

besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Bad und Küche überwiegend Rohbauzustand, Zwischenwand entfernt• Wohnzimmer ohne Bodenbeläge und Wand- und Deckenbekleidung• Probleme mit dem Strom im Kinderzimmer (gemäß der Angabe des Miteigentümers)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, jedoch fehlende Wand zwischen Bad und Küche

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Balkone
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	unterdurchschnittlich - Ausrichtung nach Westen und Osten
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Unter-/ Kellergeschoss• zwei nicht fertig ausgebaute Räume sowie WC im Unter-/ Kellergeschoss – ohne Berücksichtigung in der Wertermittlung, da die Fläche als Kellerfläche angesetzt wurde und somit in der Wohnfläche nicht berücksichtigt ist• Wasserschaden im Treppenhaus, Wände ohne Bekleidung• fehlende Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke• Außenputzrisse und -schäden• fehlender Anstrich des Dachunterstandes• undichte Dachrinne (gemäß der Angabe des Miteigentümers)• Dachundichtigkeiten
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude weist im Unter-/ Kellergeschoss Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung auf. Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre im Erdgeschoss wurden überwiegend nicht sachgerecht ausgeführt. Außerdem besteht Fertigstellungsbedarf der in dem Abschnitt 3.2.5.3 aufgeführten Räume.

3.3 Garage

Gebäudeart:	unterkellerte Garage, Abstellraum im Untergeschoss
Baujahr:	1979 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton B 25
Dach:	Flachdach, Abdichtung mit verschweißten Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung) und Kiesschüttung
Fußboden:	Zementestrich
Tor:	Stahlschwingtor
Tür:	Holztür
Modernisierungen:	nicht modernisiert
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	Feuchtigkeitsschäden aufgrund von Dachundichtigkeiten

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen und Eingangsbereich, Treppen mit Schäden, Bäume und Sträucher, Grasbewuchs, unzureichend angelegte Gartenanlage, Zaun mit Tor

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte mit unterkellertem Garage bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Im Winkel 18 zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	6404	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Werdohl	25	275	91 m ²
Werdohl	25	276	181 m ²
Werdohl	25	208	448 m ²

Fläche insgesamt: **720 m²**

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bewertungsteilbereiche	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flurstücke 275 und 208)	Zweifamilienhaus mit Garage	539 m ²
Restfläche (Flurstück 276)	unbebaut (Grünland)	181 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		720 m ²

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezuglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist beim Sachwertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §13 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Vergleichswertermittlung

4.2.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstim-

mende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 1.450,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.450,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	1,00	E01
Wohnfläche [m ²]	100-150	117,30	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]	200-450	539	× 1,00	E02
Wohnlage	mittlere Lage der Zone	schlechtere Lage durch Immissionen	× 0,96	E03
Baujahr	1955	1959	× 1,02	E04
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	× 0,95	E05
ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	× 0,97	E06

Ausstattungsstandard	2,5 einfach-mittel	2,1	×	0,94	E07
Garage/Stellplatz	enthalten	vorhanden	×	1,00	
Modernisierungen	teilmodernisiert	Alter: 66 Jahre, 2 Modernisierungspunkte - baujahrestypisch	×	0,93	E08
Anpassungsfaktor			=	0,79	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.450,00 €/m²
Anpassungsfaktor	×	0,79
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	=	1.145,50 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m ²
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	1.145,50 €/m²

4.2.2.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 Stichtag

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

E02 Grundstücksgröße

Aufgrund der schlechten Nutzbarkeit wird keine Anpassung vorgenommen.

E03 Wohnlage

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E04 Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E05 Gebäudeart

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E06 ergänzende Gebäudeart

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E07 Ausstattungsstandard

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E08 Modernisierungen

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

4.2.2.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.145,50 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.145,50 €/m ²	
Wohnfläche	× 117,30 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 134.367,15 €	
Zuschlag für nicht enthaltene Stellplätze	+ 0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 134.367,15 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	× 1,00	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 134.367,15 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 32.700,00 €	
Vergleichswert	= 101.667,15 € rd. <u>101.700,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd. **101.700,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden an der Garage -1.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Kellergeschoss -2.000,00 € • Wasserschaden im Treppenhaus, neue Wandbekleidung -2.000,00 € • Außenputzrisse und Außenputzschäden -3.000,00 € • Dachundichtigkeiten - Ausbesserungen an den Dächern -1.000,00 € 	

• Undichtigkeiten der Dachrinnen - Ausbesserungen an den Dachrinnen	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.200,00 €
• fehlende Fußleisten Wohnung EG	-2.000,00 €	
• fehlende Zarge einer Tür	-200,00 €	
• nicht sachgerecht angebrachte Deckenverfästelungen und Wandbekleidungen	-3.000,00 €	
• fehlender Anstrich des Dachunterstandes	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-16.500,00 €
• Dämmung der obersten Geschosdecke	-4.000,00 €	
• Fertigstellung Bad und Küche der Wohnung OG	-10.000,00 €	
• Fertigstellung Wohnzimmer	-2.000,00 €	
• Problem mit dem Strom im Kinderzimmer	-500,00 €	
Summe		-32.700,00 €

4.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert für die Flurstücke 275 und 208** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	539 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	16 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache-mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	E2
Grund-	alle	Osten	× 0,95	E3

stücksausrichtung				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 81,23 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	539	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	35	× 1,00	
Breite (m)	20	16	× 1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 81,23 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	81,23 €/m²	
Fläche	×	539 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	43.782,97 € <u>rd. 43.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt **43.800,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 0,9% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 0%. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E2

Durch die Immissionen der B 229 und der Industriebetriebe handelt es sich um eine einfache Lage. Die Sachverständige erachtet einen Abschlag von 5% für angemessen.

E3

Das Grundstück hat eine Ausrichtung nach Osten. Die Sachverständige erachtet einen Abschlag von 5% für angemessen.

E4

Eine Anpassung erachtet die Sachverständige für nicht erforderlich.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt fhrt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK)

für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemeer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzuglich 'tatslichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemeer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschtzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamiliendoppelhaushälfte	unterkellerte Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	630,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	317,28 m ²	39,38 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	209.886,40 €	19.099,30 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	392.907,34 €	35.753,89 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	392.907,34 €	35.753,89 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	14 Jahre
• prozentual		76,25 %	76,67 %
• Faktor	x	0,2375	0,2333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	93.315,49 €	8.341,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		101.656,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.033,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	103.690,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	147.490,01 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	140.115,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.700,00 €
Sachwert	=	107.415,51 €
	rd.	107.400,00 €

4.2.4.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflachen – BGF wurde von mir auf der Grundlage der Grundrisse durchgefuhrt.

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) fur das Gebaude: Zweifamiliendoppelhaushalfte

Ermittlung des Gebaudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Auenwande	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Auenturen	11,0 %		1,0			
Innenwande und -turen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fuboden	5,0 %		1,0			
Sanitareinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	30,5 %	44,0 %	25,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewahlten Standardstufen

Auenwande	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemaer Warmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdammung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemae Dachdammung (vor ca. 1995)
Fenster und Auenturen	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustur mit nicht zeitgemaem Warmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwande und -turen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwande, nicht tragende Wande in Leichtbauweise (z.B. Holzstanderwande mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Turen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	30,5	163,18
2	595,00	44,0	261,80
3	685,00	25,5	174,68
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 599,66			
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 599,66 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 629,64 €/m² BGF
 rd. 630,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: unterkellerte Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschlge in der Höhe geschtzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschtzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausehchlge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschtzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und prozentual in ihrem Sachwert geschtzt. Gemäß dem Sachwertmodell werden die Außenanlagen mit 5,5% angesetzt. Da die Außenanlagen des Bewertungsobjekts mit Schäden behaftet und unzureichend angelegt sind, erfolgt die Schätzung unter Berücksichtigung von diesbezüglichen Abschlägen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebudesachwerte insg. (101.656,87 €)	2.033,14 €
Summe	2.033,14 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß dem Sachwertmodell und der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen. Die GND der Garage wird gemäß der ImmoWertV mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführt oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamiliendoppelhaushälfte

Das (gemäß Bauakte) 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	ca. 7 Jahre alt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1959 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: unterkellerte Garage

Das (gemäß Bauakte) 1979 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1979 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 46 Jahre =) 14 Jahren

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverständigen bestimmt. Bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften gemäß Gutachterausschuss 1,04 mit Streuungen von 0,85 bis 1,10. Da das Bewertungsobjekt mit Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten aufweist und Fertigstellungsarbeiten notwendig sind, erachtet die Sachverständige einen Sachwertfaktor von 0,95 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten und sonstiger Besonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst und pauschal in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden an der Garage 	-1.000,00 €

• Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Kellergeschoss	-2.000,00 €	
• Wasserschaden im Treppenhaus, neue Wandbekleidung	-2.000,00 €	
• Außenputzrisse und Außenputzschäden	-3.000,00 €	
• Dachundichtigkeiten - Ausbesserungen an den Dächern	-1.000,00 €	
• Undichtigkeiten der Dachrinnen - Ausbesserungen an den Dachrinnen	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.200,00 €
• fehlende Fußleisten Wohnung EG	-2.000,00 €	
• fehlende Zarge einer Tür	-200,00 €	
• nicht sachgerecht angebrachte Deckenverfästelungen und Wandbekleidungen	-3.000,00 €	
• fehlender Anstrich des Dachunterstandes	-1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-16.500,00 €
• Dämmung der obersten Geschosdecke	-4.000,00 €	
• Fertigstellung Bad und Küche der Wohnung OG	-10.000,00 €	
• Fertigstellung Wohnzimmer	-2.000,00 €	
• Problem mit dem Strom im Kinderzimmer	-500,00 €	
Summe		-32.700,00 €

4.2.5 Ableitung des Bewertungsteilbereichswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb zusätzlich angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **101.700,00 €**

der **Sachwert** mit rd. **107.400,00 €**

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung**.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwert-

verfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (c) beigemessen.

Insgesamt erhält somit das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (b) \times 0,90 (c) = \mathbf{0,90}$.

Das **gewogene Mittel** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[101.700,00 \text{ €} + 0,90 \times 107.400,00 \text{ €}] \div 1,90 = \text{rd. } \underline{\underline{\mathbf{104.400,00 \text{ €}}}}$

4.2.6 Wert des Bewertungsteilbereichs A

Der **Wert für den Bewertungsteilbereich A** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

104.400,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert für das Flurstück 276** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft – Grnland
Grundstücksfläche	=	181,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= 2,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	2,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	181,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	2,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	2,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	2,00 €/m²	
Fläche	×	181,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	362,00 €	
	rd.	400,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 insgesamt **400,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung (d. h. weitere Anpassung) des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs Restfläche sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	400,00 €

4.3.4 Wert des Bewertungsteilbereichs Restfläche

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich Restfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

400,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Bewertungsteilbereich	Nutzung/Bebauung	Wert des Bewertungsteilbereichs
A (Flurstücke 208 + 275)	Zweifamilienhaus mit Garage	104.400,00 €
Restfläche (Flurstück 276)	unbebaut	400,00 €
Summe		104.800,00 € rd. 105.000,00 €

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte mit unterkellter Garage bebaute Grundstück in 58791 Werdohl, Im Winkel 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	6404	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Werdohl	25	275, 276, 208

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke werden zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 208	bebaut – Zweifamilienhaus mit Garage	97.200,00 €
Flurstück 275	unbebaut – Gartenland	7.400,00 €
Flurstück 276	unbebaut – Grünland	400,00 €

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 20. Mai 2025



U. Jung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblatt-sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

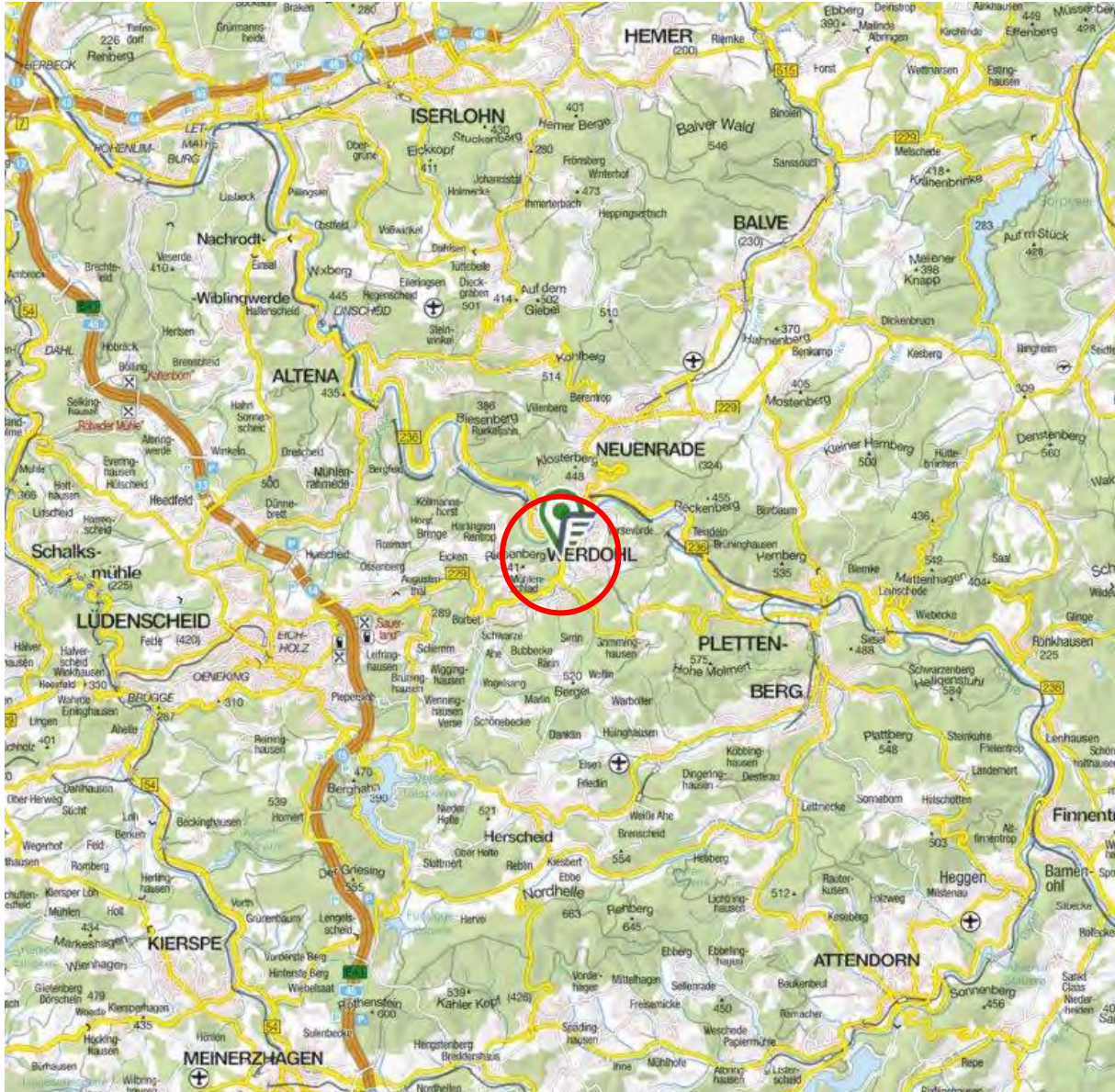
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand April/ 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 5: Wohnflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
 Aktualität: 2025

Anlage 2

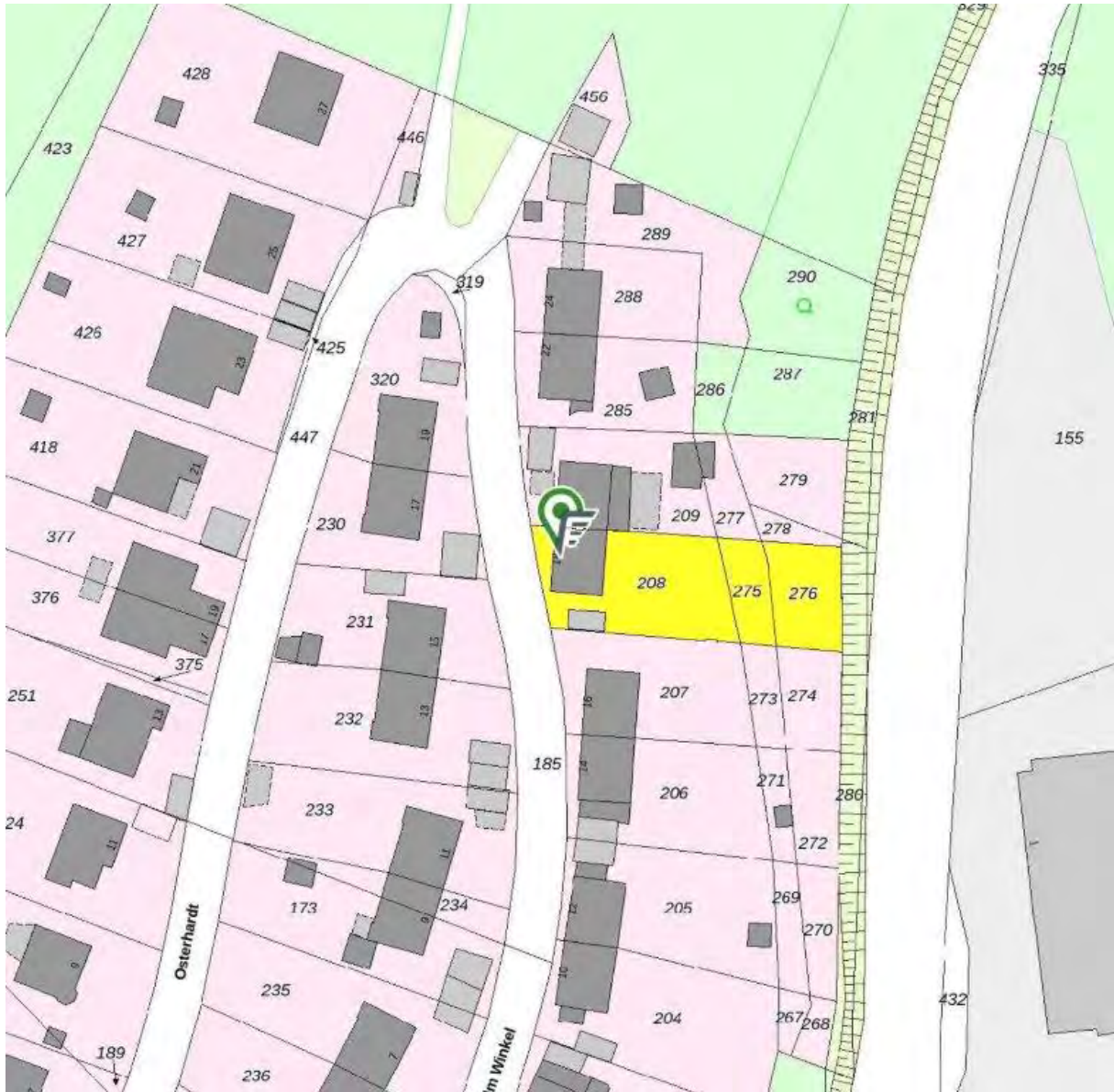
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenzziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1 (2005-02)										
Gebäude: Zweifamiliendoppelhaushälfte										
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen			Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen					örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m ²			
							Bereich a/b	Bereich c		
	Kellergeschoss									
		+	1,00	9,890	8,020	a/b	79,32	0,00		
	Erdgeschoss									
		+	1,00	9,890	8,020	a/b	79,32	0,00		
	Obergeschoss									
		+	1,00	9,890	8,020	a/b	79,32	0,00		
	Dachgeschoss									
		+	1,00	9,890	8,020	a/b	79,32	0,00		
							Summe	317,28	0,00	
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	317,28 m²		

Gebäude: Garage mit Abstellraum unterkellert										
Die Berechnung erfolgt aus		Rohbaumaßen			Auf der Grundlage von		X Bauzeichnungen			
		X Fertigmaßen					örtlichem Aufmaß			
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	+ / -	Flächenfaktor / Sonderformen	Länge	Breite	Be rei ch	Brutto-Grundfläche m ²			
							Bereich a/b	Bereich c		
	Untergeschoss									
		+	1,00	6,020	3,270	a/b	19,69	0,00		
	Erdgeschoss									
		+	1,00	6,020	3,270	a/b	19,69	0,00		
							Summe	39,38	0,00	
							Brutto-Grundfläche (Bereich a/b) insgesamt	39,38 m²		

Anlage 5

Wohnflächen

Erdgeschoss

Wohnzimmer	15,60 m ²
Elternschlafzimmer	16,21 m ²
Kinderzimmer	10,40 m ²
Küche	6,41 m ²
Bad	4,00 m ²
Flur	4,69 m ²
Balkon zu ¼ der Fläche angerechnet	1,34 m ²
Gesamt	58,65 m²

Obergeschoss

Wohnzimmer	15,60 m ²
Elternschlafzimmer	16,21 m ²
Kinderzimmer	10,40 m ²
Küche	6,41 m ²
Bad	4,00 m ²
Flur	4,69 m ²
Balkon zu ¼ der Fläche angerechnet	1,34 m ²
Gesamt	58,65 m²

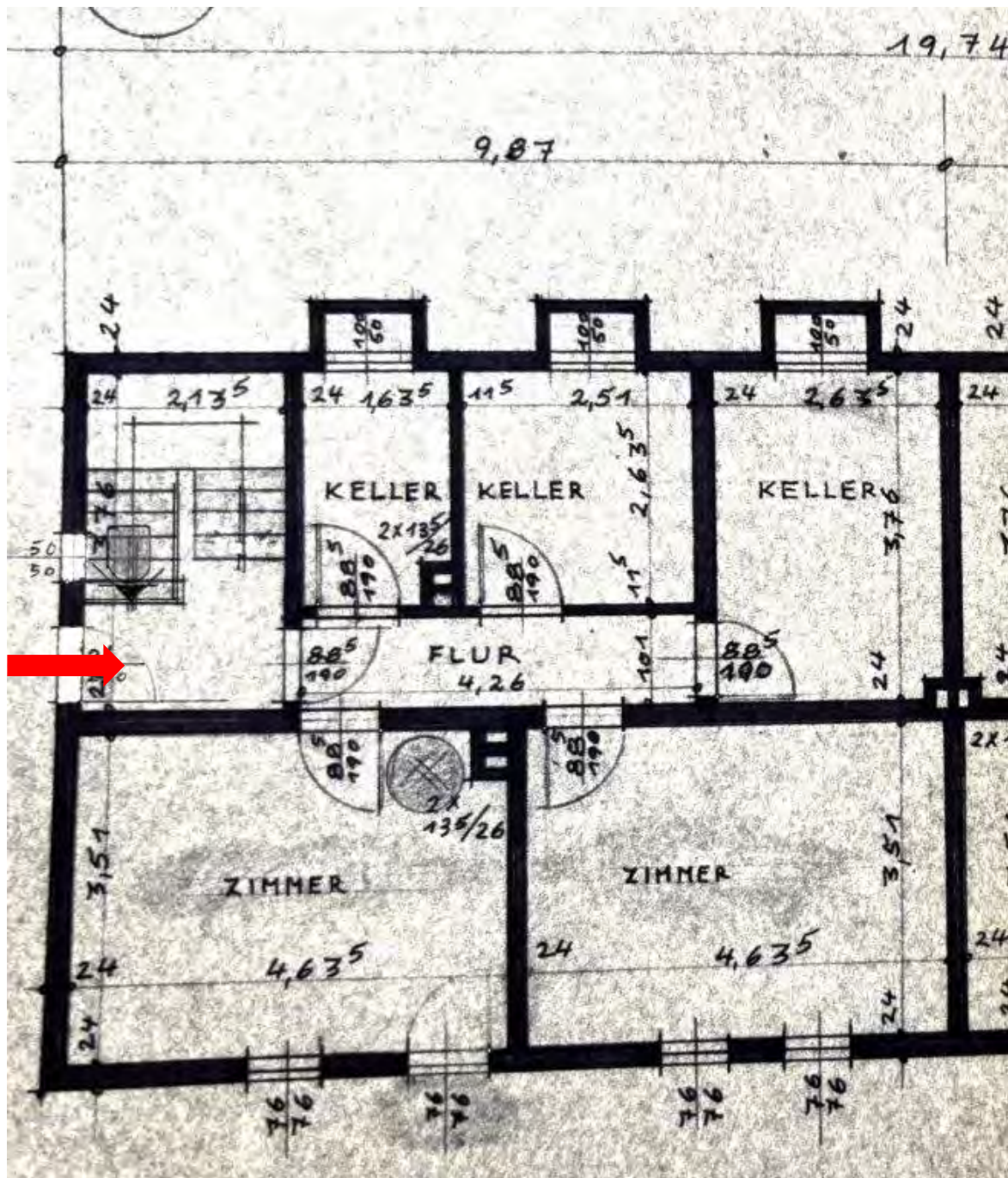
Wohnfläche insgesamt**117,30 m²**

Anlage 6

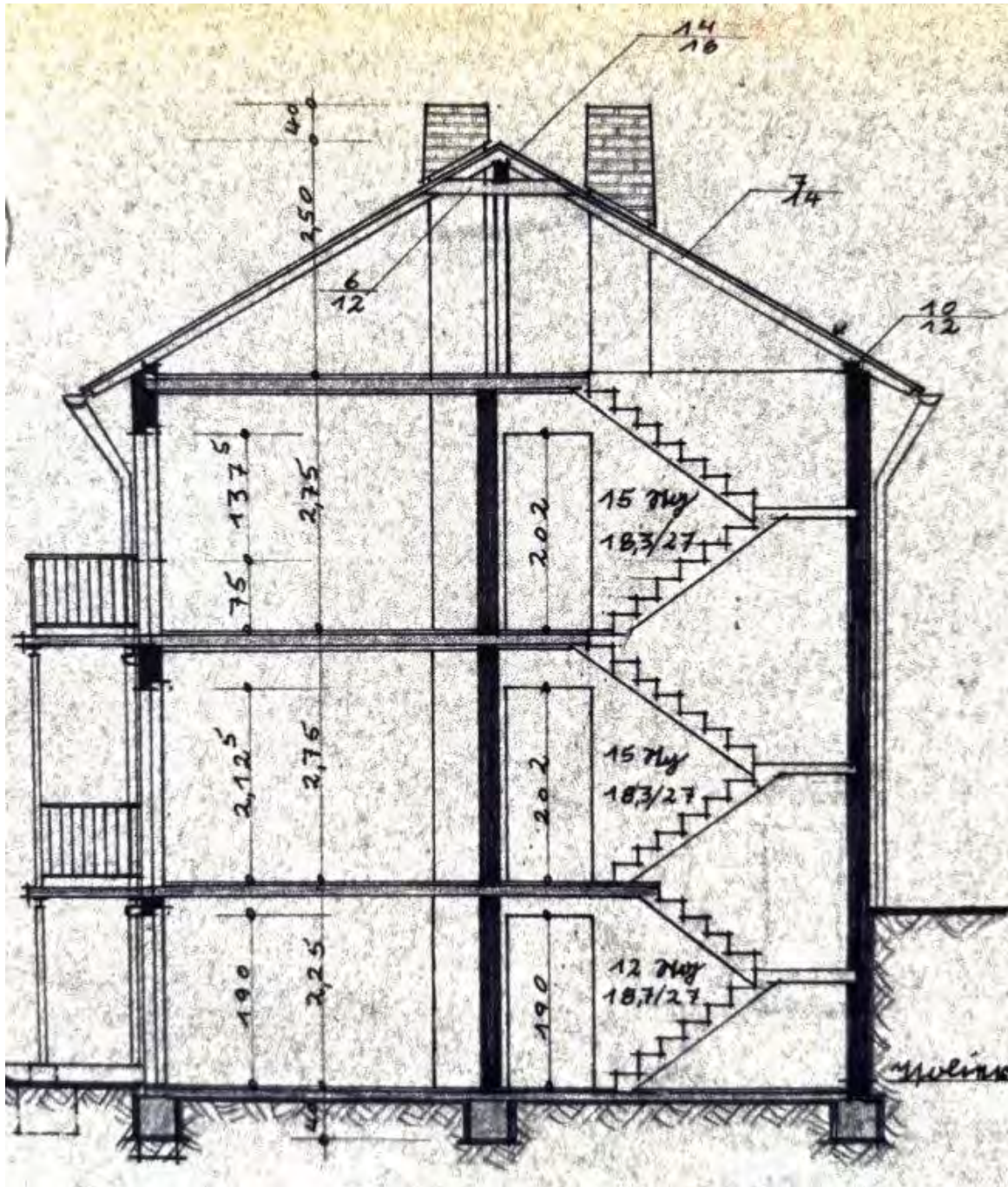
Grundrisse

Der Hauseingang befindet sich im Unter-/ Kellergeschoss.

Kellergeschoss (nicht mastablich)



Schnitt (nicht mastablich)



Anlage 7

Fotos

Vorderansicht



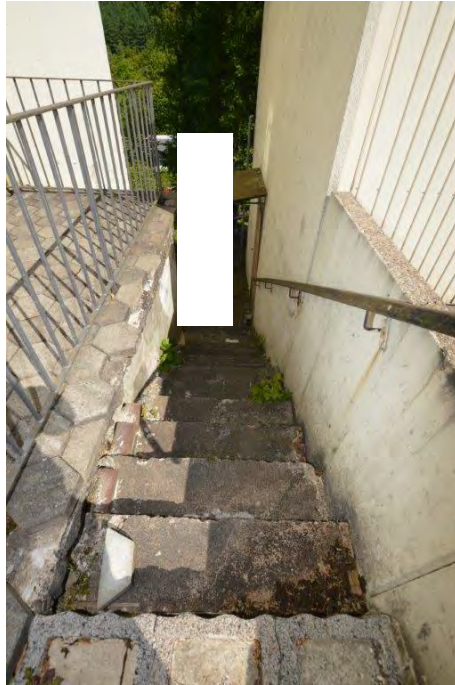
Vorderansicht/ rechte Seite

Hauseingang und Garage



Rückansicht

Außentreppe



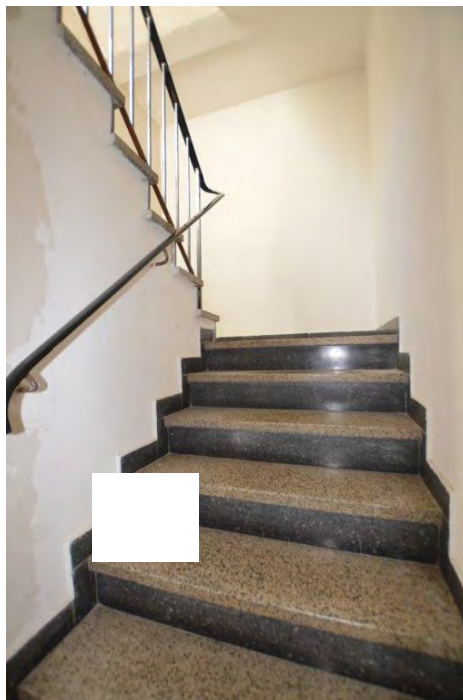
Lagerfläche unter dem Hauseingang

Außenanlagen hinter dem Haus



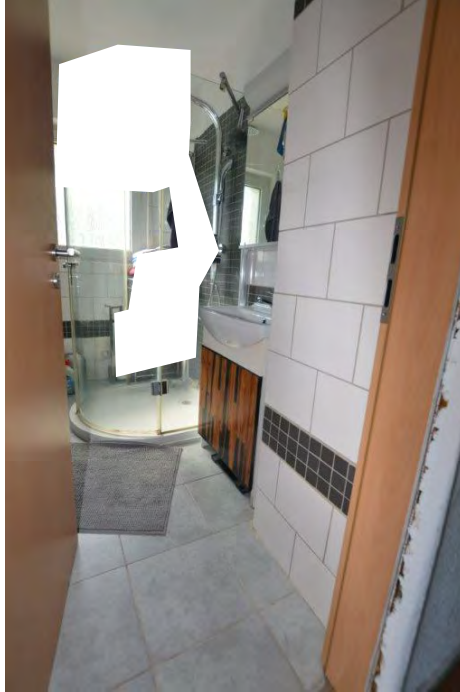
Unter-/ Kellergeschoss – Flur

Heizungsanlage



Treppenhaus

Wohnung im Erdgeschoss – Bad



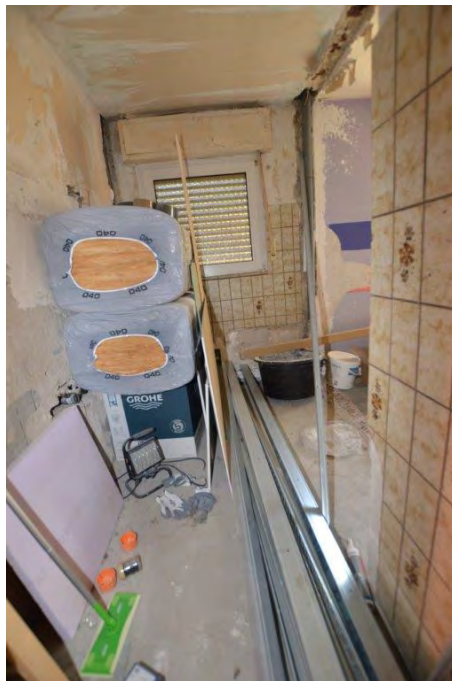
Wohnung im Erdgeschoss – Wohnzimmer

Wohnung im Erdgeschoss – Balkon



Treppenhaus

Wohnung im Obergeschoss – Flur



Wohnung im Obergeschoss – Bad mit Wandöffnung zur Küche

Wohnung im Obergeschoss – Kinderzimmer



Wohnung im Obergeschoss – Wohnzimmer

Dachboden



Dachboden

Garage



Lagerfläche unter der Garage

Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung im Unter-/ Kellergeschoss



Unsachgemäß angebrachte Deckenvertäfelung (Beispiel)